SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 23/8675
Dok.nr: 24/9777
Arkiv:
Saksbehandler: Marius Frantzen
Dato: 21.03.2024

Utbyggingsreglement

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 045/24	Formannskapet	11.04.2024
PS -	Kommunestyret	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Kommunestyret vedtar vedlagte reglement og mal for generell utbyggingsavtale.

Formannskapet behandling - 11.04.2024 - PS-045/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Alternativ forslag fra H, FrP, SP, foreslått av Beate Bø Nilsen, Høyre

1. Saken sendes tilbake til administrasjonen. Formannskapet ønsker en bredere involvering av næringslivet før saken behandles politisk. Forslag til utbyggingsreglement legges ut på høring slik at næringslivet (spesielt lokalt og regionalt) kan komme med innspill. Det legges også opp til et åpnet møte der kommunen informerer om utbyggingsreglementet og hvordan innspill kan gis.
2. Formannskapet ber om at det legges opp til at reglementet behandles endelig i kommunestyret i juni i 2024.

Votering:
Ved alternativt votering mellom forslag fra H, FrP, SP og kommunedirektørens innstilling, ble forslag fra H, FrP, SP enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 045/24 VEDTAK:
1. Saken sendes tilbake til administrasjonen. Formannskapet ønsker en bredere involvering av næringslivet før saken behandles politisk. Forslag til utbyggingsreglement legges ut på høring slik at næringslivet (spesielt lokalt og regionalt) kan komme med innspill. Det legges også opp til

et åpnet møte der kommunen informerer om utbyggingsreglementet og hvordan innspill kan gis.
2. Formannskapet ber om at det legges opp til at reglementet behandles endelig i kommunestyret i juni i 2024.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Kommunestyret vedtok, blant mye annet, i k-sak 113/23 “Budsjett og økonomiplan 2024 - 2027” følgende:

"Kommunestyret skal så snart som mulig i 2024 vedta et reglement eller forskrift om prinsipper for inngåelse av utbyggingsavtaler i Sortland. Dette for å sikre forutsigbarhet og likebehandling av alle aktører. Utbygningsavtaler skal brukes for å stimulere til bolig- og næringsutvikling."

Kommunedirektøren legger i denne sak frem forslag til et egnet reglement.

FAKTA I SAKEN
En utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og utbygger om utbygging av et område. Avtalen har sitt grunnlag i kommunens planverk som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan, jf. plan- og bygningsloven § 17-1.

Denne utredningen tar utgangspunkt i k-sak 067/18 og k-sak 084/20, og baseres seg på vedtatte premisser.

VURDERING
Et godt reglement for inngåelse av utbyggingsavtaler er viktig. Likeså bør kommunen ha standardiserte maler for generelle utbyggingsavtaler.

Sortland kommune bør skal ta større økonomisk risiko og bruke utbyggingsavtaler som verktøy for å realisere vedtatte mål. Kommunen skal også styrke samarbeidet med Sortland Boligstiftelse for sammen bidra til å realisere vedtatte mål. Sortland kommune vil også utnytte de løsninger som Husbanken og regionale aktører stiller til rådighet for å realisere boligpolitiske mål.

Det skal inngås utbyggingsavtaler med alle utbyggere i kommunen. Standardisert utbyggingsavtale godkjent av kommunestyret skal benyttes.

Utbyggingsavtaler skal stimulere til bolig- og næringsutvikling. Utbyggingsavtaler vil også sikre forutsigbarhet og likebehandling av alle aktører.

Sortland kommune kan gjennom utbyggingsavtalen klart og tydelig tilkjennegi hvilke betingelser som bli stilt for utnyttelsen av grunnervervelsen.

Kjøper vil også være tjent med at det inngås en utbyggingsavtale før salg. Utbyggingsavtalen vil være med på å sikre forutberegnelighet for kjøper, og derigjennom sikre en korrekt salgssum for arealet. Dette selv om salget er knyttet opp mot formelle planvedtak eller gjennomføringen av slike vedtak.

Det kan derfor være hensiktsmessig at utbyggingsavtalen redegjør for bestemmelser gitt i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan. Likeså at det opplyses om reguleringen av antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Likeså at det opplyses om kommunen har bestemt at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris, jf. plan- og bygningsloven § 17-2 første ledd og andre ledd.

Kommunen bør også opplyse kjøper om de skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen.

Kostnadene som belastes kjøper til tiltaket, må imidlertid stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 17-2 tredje ledd. Likeså kan det opplyses om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 17-2 fjerde ledd.

Kommunen kan også stille krav til «Teknisk infrastruktur» innenfor de rammene som følger av reglene om offentlige anskaffelser. Kommunen kan i forbindelse med planvedtak eller tillatelse gjøre utbyggingen betinget av at tiltakshaver besørger eller helt eller delvis finansierer veg, annet anlegg for offentlig kommunikasjon, anlegg for energiforsyning, vanntilførsel og avløp, og fellesarealer, som kommunen påviser er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, gangveg, sykkelsti, turveg og offentlig plass, hvor private avkjørsler blir tillatt. Betingelsen kan også gjelde avbøtende tiltak, jf. NOU 2003: 14 pkt. 9.7.1.

Kommunedirektøren mener at vedlagte reglement og maler for generelle utbyggingsavtaler tar hensyn til de ovennevnte forhold og foreslår at Sortland kommune vedtar å benytte vedlagte reglement og maler ved fremtidig salg av kommunal grunn. Den vil sikre kommunen, så vel som fremtidige kjøpere av kommunal grunn, forutberegnelighet ved avtaleinngåelsen. Malene vil også sikre en høy grad av standardisering ved salg av kommunal grunn. Kommunedirektøren finner likevel grunn til å bemerke at malene også gir den nødvendige fleksibilitet til å ivareta de ulikheter som kan knyttet seg til salg av ulike arealer, til ulike formål.

Personalmessige forhold
Ikke relevant

Økonomiske forhold
Kommunen og/eller selvkostområdene påføres normalt økonomiske forpliktelser i forbindelse med inngåelse av utbyggingsavtaler.

Folkehelse
Ikke relevant for saken.

Klima-, miljø- og naturforhold
Ikke relevant for saken.

KONKLUSJON
Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret å vedta vedlagte reglement og mal for generell utbyggingsavtale.

Vedlegg:
Justeringsmodell - Mal
Anlegsbiddragsmodell - mal
Reglement